

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : juillet 2008

Les mises en chantier d'habitations ont fléchi en juin

La construction résidentielle a terminé la première moitié de 2008 au ralenti, l'activité s'étant repliée tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs en juin. Par ailleurs, le nombre croissant de ventes dans les fourchettes de prix inférieures a modéré la progression du prix moyen. Sur le marché de

l'existant, les transactions étaient également en baisse le mois dernier, et on a constaté les premiers signes de ralentissement de la montée des prix.

Il s'est commencé 264 logements en juin 2008, c'est-à-dire 20 % de moins que le total global de 330 relevé un an plus tôt. La diminution a touché tous les segments du marché du neuf, sauf ceux des appartements locatifs et des maisons en rangée. En juin, on a amorcé la construction de

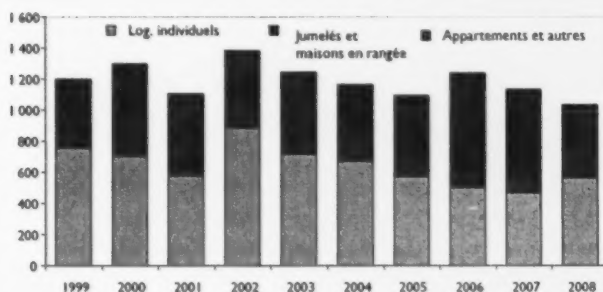
Table des matières

- 1 Les mises en chantier d'habitations ont fléchi en juin
- 4 Carte – Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax
- 5 Liste des tableaux
- 6 Tableaux (pages 6 à 14)
- 15 Glossaire, définitions et méthode
- 17 La SCHL : au cœur de l'habitation

Figure 1

L'activité dans le segment des maisons individuelles a fait grimper le total global des mises en chantier d'habitations

Premier semestre de chaque année, RMR de Halifax

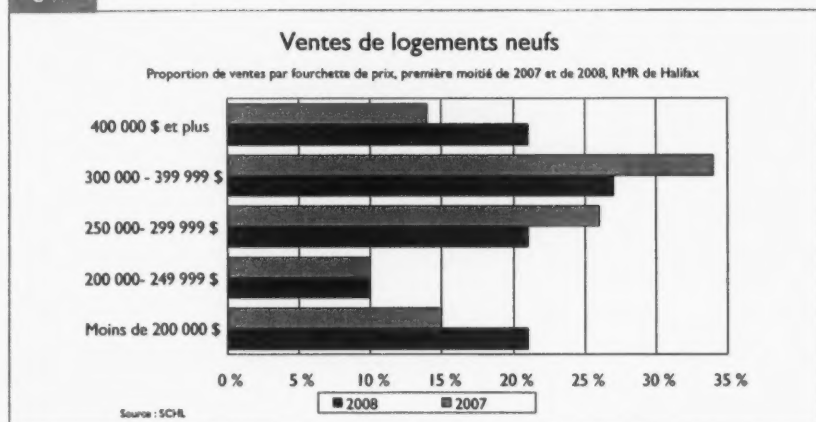


Source : SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



99 appartements locatifs, alors qu'aucun n'avait été commencé au même mois en 2007. Après deux trimestres, le cumul des mises en chantier d'appartements locatifs de 2008 présente une baisse de 20 % en regard du résultat obtenu à la période correspondante en 2007. Le repli est surtout attribuable à deux facteurs : le calendrier choisi pour entamer les travaux et les contraintes de main-d'œuvre dans le secteur de la construction. Malgré les gains enregistrés au chapitre de l'emploi dans le domaine du bâtiment au cours des derniers mois, un grand nombre d'unités sont toujours en construction dans la région. Il y en avait 2 535 en juin 2008, contre 2 530 au même mois en 2007. Sur le marché des copropriétés, la demande a continué à se tasser en juin, et aucune unité n'a été commencée, par comparaison à 154 au même mois l'an dernier. Quant au cumul annuel, il accuse un recul de 70 % par rapport à celui du premier semestre de 2007.

Deux segments du marché du neuf ont connu une expansion de la demande : celui des habitations individuelles et celui des maisons en rangée. Même si l'activité s'est repliée de 17 % en juin, le cumul annuel des mises en chantier de logements individuels a grimpé de 21 %. Sur le

territoire de la municipalité régionale de Halifax (MRH), les mises en chantier de jumelés ont été moins nombreuses cette année, mais celles de maisons en rangée ont plus que doublé. Entre janvier et juin 2008, on a coulé les fondations de 102 maisons en rangée, contre 43 à pareille époque en 2007.

La progression des prix moyens des logements neufs a ralenti considérablement au premier semestre de 2008 en glissement annuel, résultat du nombre accru de ventes d'unités de moins de 200 000 \$. En effet, le prix moyen des habitations neuves dans la MRH n'a

avancé que de 2,4 % pendant cette période, passant de 330 321 \$ l'an dernier à 338 227 \$ cette année. Même si la plupart des ventes sur le marché du neuf ont été conclues dans le segment des habitations de plus de 400 000 \$ cette année, les transactions dans les fourchettes de prix de moins de 200 000 \$ se sont fortement accélérées depuis janvier. Cette dernière catégorie représente 21 % du total des ventes effectuées au premier semestre, par comparaison à 15 % à pareille époque l'an dernier. La plupart des secteurs de la MRH ont connu une diminution des prix moyens des logements neufs, en regard des niveaux enregistrés l'an dernier. Les baisses les plus prononcées ont été observées dans la ville de Dartmouth et dans l'Est du comté de Halifax, où les prix moyens ont régressé de 23 % et de 24 %, respectivement.

De 784 en juin 2007, le nombre de ventes S.I.A.[®] est passé à 732 au même mois en 2008 – une diminution de 6,6 %. Comparativement au chiffre record relevé l'an dernier, le volume de ventes S.I.A.[®] est demeuré élevé en

Figure 3



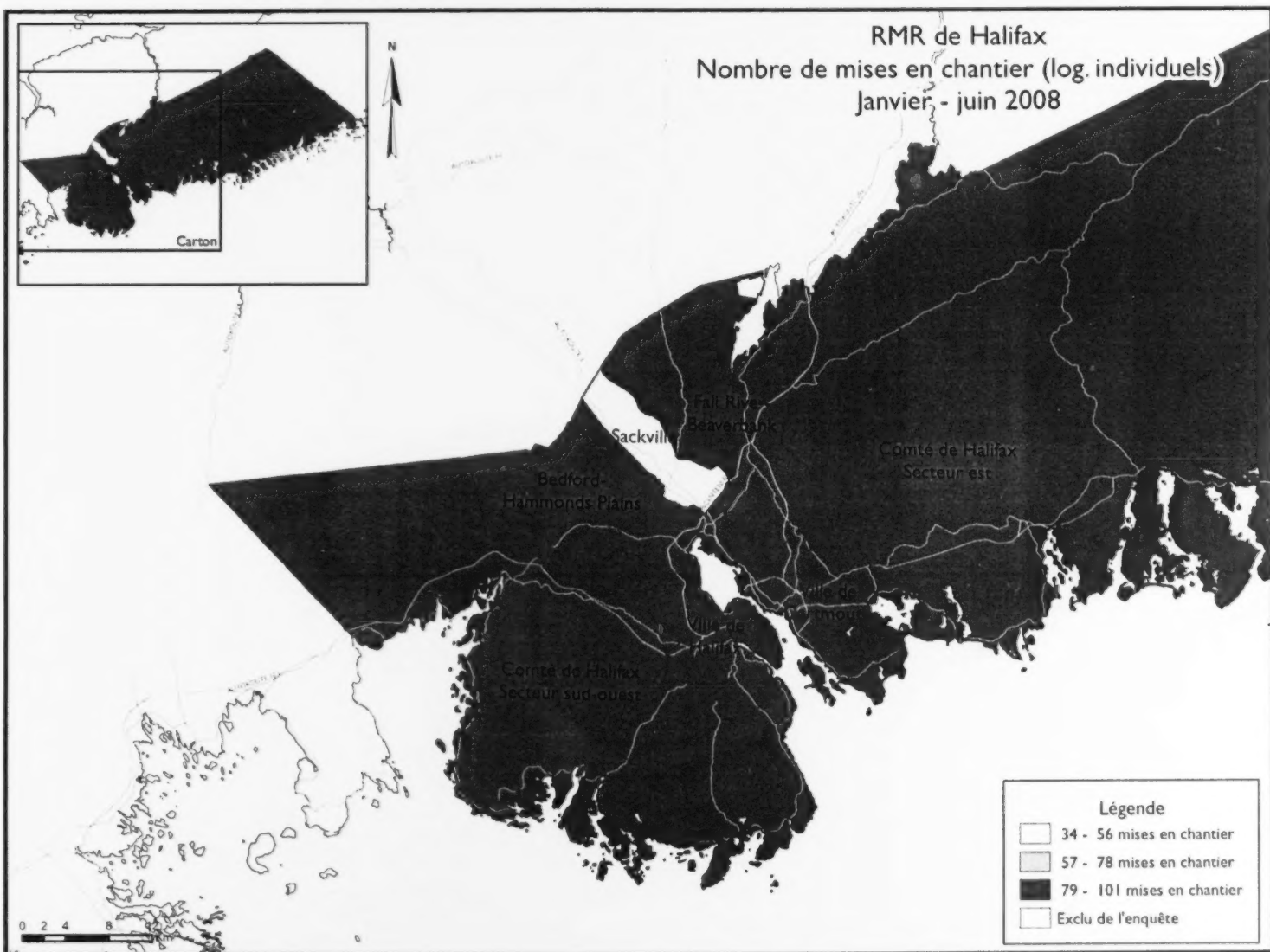
juin, de sorte que le repli du cumul annuel, de 9 % à la fin de mai 2008, se chiffrait à 8,5 % à la fin de juin.

Tous les secteurs de la MRH ont vu leur volume de ventes S.I.A.[®] diminuer en juin, sauf la ville de Dartmouth, où les transactions se sont accrues de 19 % en glissement annuel. La plus forte baisse d'une année à l'autre (27 %) a été observée à Bedford-Hammonds Plains. De plus, la ville de Dartmouth est la seule zone de l'agglomération à connaître une augmentation du cumul annuel des ventes S.I.A.[®] en regard de 2007, bien que celle-ci ne soit que de 0,6 %. Pour sa part, Bedford-Hammonds Plains a enregistré le recul le plus prononcé en glissement annuel en ce qui concerne les ventes (20 %).

En juin dernier, les prix moyens sur le marché de l'existant ont montré des signes de ralentissement : ils n'ont progressé que de 5,2 % en glissement annuel, par comparaison à 10 % le mois précédent. Depuis janvier, le prix moyen des logements s'est accru de 7,3 % par rapport à la même période en 2007. Seule exception : le secteur de l'Est du comté de Halifax, où le prix moyen a un peu reculé, passant de 186 192 \$ en 2007 à 185 544 \$ cette année. Ce sont les secteurs de Fall River-Beaverbank et de Sackville qui ont inscrit les augmentations les plus marquées du prix moyen d'une année à l'autre, à savoir 12 % et 11 %, respectivement.

juin, c'est en partie parce que les acheteurs disposent d'un choix plus vaste que l'an dernier sur le marché du neuf. Les inscriptions courantes dans la MRH se sont accrues de 15 % en juin 2008, se chiffrant à 3 640; on en comptait 3 169 en juin 2007.

Si la croissance des prix a ralenti en



TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

- 1 Sommaire de l'activité, RMR
- 2 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 2.1 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 3 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 3.1 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 4 Logements individuels écoulés par fourchette de prix
- 5 Activité au S.I.A.®
- 6 Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

- 1.1 Sommaire de l'activité par sous-marché
- 1.2 Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
- 2.2 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.3 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 2.4 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.5 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 3.2 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.3 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 3.4 Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.5 Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 4.1 Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

- s.o. Sans objet
- * Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
- ** Variation supérieure à 200 %
- Néant
- Nombre infime
- DD Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau I : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Juin 2008

juin 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Juin 2008	134	8	23	0	0	0	0	99	264
Juin 2007	162	10	4	0	0	154	0	0	330
Variation en %	-17.3	-20.0	**	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	s.o.	-20.0
Cumul 2008	561	54	102	0	11	65	5	237	1,035
Cumul 2007	463	82	43	0	0	251	1	296	1,136
Variation en %	21.2	-34.1	137.2	s.o.	s.o.	-74.1	**	-19.9	-8.9
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Juin 2008	678	106	125	0	56	490	18	1,062	2,535
Juin 2007	476	94	107	0	20	641	1	1,191	2,530
Variation en %	42.4	12.8	16.8	s.o.	180.0	-23.6	**	-10.8	0.2
LOGEMENTS ACHÉVÉS									
Juin 2008	125	10	0	0	0	0	3	0	138
Juin 2007	66	10	0	0	0	0	6	0	82
Variation en %	89.4	0.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-50.0	s.o.	68.3
Cumul 2008	463	42	26	0	38	42	30	328	969
Cumul 2007	387	56	39	0	0	0	8	204	694
Variation en %	19.6	-25.0	-33.3	s.o.	s.o.	s.o.	**	60.8	39.6
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Juin 2008	41	6	0	0	8	0	0	0	55
Juin 2007	30	9	2	0	0	0	10	0	51
Variation en %	36.7	-33.3	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	7.8
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Juin 2008	116	7	5	0	0	0	3	0	131
Juin 2007	77	15	2	0	0	0	6	106	206
Variation en %	50.6	-53.3	150.0	s.o.	s.o.	s.o.	-50.0	-100.0	-36.4
Cumul 2008	468	41	32	0	38	181	31	628	1,419
Cumul 2007	405	61	37	0	0	102	8	226	839
Variation en %	15.6	-32.8	-13.5	s.o.	s.o.	77.5	**	177.9	69.1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juin 2008**

juin 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Juin 2008	16	6	0	0	0	0	0	99	121
Juin 2007	24	4	4	0	0	154	0	0	186
Dartmouth (ville)									
Juin 2008	38	0	20	0	0	0	0	0	58
Juin 2007	23	6	0	0	0	0	0	0	29
Bedford-Hammonds Plains									
Juin 2008	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Juin 2007	22	0	0	0	0	0	0	0	22
Sackville									
Juin 2008	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Juin 2007	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Fall River-Beaver Bank									
Juin 2008	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Juin 2007	31	0	0	0	0	0	0	0	31
Comté de Halifax, secteur Est									
Juin 2008	24	2	3	0	0	0	0	0	29
Juin 2007	25	0	0	0	0	0	0	0	25
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juin 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Juin 2007	25	0	0	0	0	0	0	0	25
Halifax (RMR)									
Juin 2008	134	8	23	0	0	0	0	99	264
Juin 2007	162	10	4	0	0	54	0	0	330

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juin 2008**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Juin 2008	78	34	27	0	14	410	15	803	1,381
Juin 2007	56	24	56	0	0	557	0	739	1,432
Dartmouth (ville)									
Juin 2008	215	60	87	0	12	80	1	199	654
Juin 2007	110	52	28	0	20	84	1	436	731
Bedford-Hammonds Plains									
Juin 2008	77	0	5	0	30	0	0	0	112
Juin 2007	91	6	23	0	0	0	0	16	136
Sackville									
Juin 2008	29	6	0	0	0	0	0	60	95
Juin 2007	15	8	0	0	0	0	0	0	23
Fall River-Beaver Bank									
Juin 2008	73	0	0	0	0	0	0	0	73
Juin 2007	61	4	0	0	0	0	0	0	65
Comté de Halifax, secteur Est									
Juin 2008	133	2	6	0	0	0	2	0	143
Juin 2007	75	0	0	0	0	0	0	0	75
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juin 2008	73	4	0	0	0	0	0	0	77
Juin 2007	68	0	0	0	0	0	0	0	68
Halifax (RMR)									
Juin 2008	678	106	125	0	56	490	18	1,062	2,535
Juin 2007	476	94	107	0	20	641	1	1,191	2,530

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juin 2008**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS ACHÉVÉS									
Halifax (ville)									
Juin 2008	28	4	0	0	0	0	3	0	35
Juin 2007	6	4	0	0	0	0	6	0	16
Dartmouth (ville)									
Juin 2008	24	4	0	0	0	0	0	0	28
Juin 2007	5	2	0	0	0	0	0	0	7
Bedford-Hammonds Plains									
Juin 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Juin 2007	18	0	0	0	0	0	0	0	18
Sackville									
Juin 2008	2	2	0	0	0	0	0	0	4
Juin 2007	1	4	0	0	0	0	0	0	5
Fall River-Beaver Bank									
Juin 2008	13	0	0	0	0	0	0	0	13
Juin 2007	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Comté de Halifax, secteur Est									
Juin 2008	27	0	0	0	0	0	0	0	27
Juin 2007	13	0	0	0	0	0	0	0	13
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juin 2008	19	0	0	0	0	0	0	0	19
Juin 2007	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Halifax (RMR)									
Juin 2008	125	10	0	0	0	0	3	0	138
Juin 2007	66	10	0	0	0	0	6	0	82

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Juin 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Juin 2008	Juin 2007	Juin 2008	Juin 2007	Juin 2008	Juin 2007	Juin 2008	Juin 2007	Juin 2008	Juin 2007	Variation en %
Halifax (ville)	16	24	6	4	0	4	99	154	121	186	-34.9
Dartmouth (ville)	38	23	0	6	20	0	0	0	58	29	100.0
Bedford-Hammonds Plains	14	22	0	0	0	0	0	0	14	22	-36.4
Sackville	6	12	0	0	0	0	0	0	6	12	-50.0
Fall River-Beaver Bank	24	31	0	0	0	0	0	0	24	31	-22.6
Comté de Halifax, Est	24	25	2	0	3	0	0	0	29	25	16.0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	12	25	0	0	0	0	0	0	12	25	-52.0
Halifax (RMR)	134	162	8	10	23	4	99	154	264	330	-20.0

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Halifax (ville)	84	53	34	22	20	28	264	478	402	581	-30.8
Dartmouth (ville)	91	76	8	28	78	5	38	79	215	188	14.4
Bedford-Hammonds Plains	79	92	0	6	15	0	0	0	94	98	-4.1
Sackville	34	18	8	22	0	0	0	0	42	40	5.0
Fall River-Beaver Bank	101	74	0	4	0	0	0	0	101	78	29.5
Comté de Halifax, Est	84	56	2	0	3	0	0	0	89	56	58.9
Comté de Halifax, Sud-Ouest	90	95	2	0	0	0	0	0	92	95	-3.2
Halifax (RMR)	563	464	54	82	116	33	302	557	1,035	1,136	-8.9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Juin 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Juin 2008	Juin 2007	Juin 2008	Juin 2007	Juin 2008	Juin 2007	Juin 2008	Juin 2007	Juin 2008	Juin 2007	Variation en %
Halifax (ville)	28	6	4	4	3	6	0	0	35	16	118.8
Dartmouth (ville)	24	5	4	2	0	0	0	0	28	7	**
Bedford-Hammonds Plains	12	18	0	0	0	0	0	0	12	18	-33.3
Sackville	2	1	2	4	0	0	0	0	4	5	-20.0
Fall River-Beaver Bank	13	11	0	0	0	0	0	0	13	11	18.2
Comté de Halifax, Est	27	13	0	0	0	0	0	0	27	13	107.7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	19	12	0	0	0	0	0	0	19	12	58.3
Halifax (RMR)	125	66	10	10	3	6	0	0	138	82	68.3

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Halifax (ville)	77	32	32	18	24	6	91	120	224	176	27.3
Dartmouth (ville)	77	64	8	6	43	15	279	84	407	169	140.8
Bedford-Hammonds Plains	89	79	0	8	0	10	0	0	89	97	-8.2
Sackville	19	20	2	14	0	14	0	0	21	48	-56.3
Fall River-Beaver Bank	79	68	0	2	0	0	0	0	79	70	12.9
Comté de Halifax, Est	50	55	0	0	0	0	0	0	50	55	-9.1
Comté de Halifax, Sud-Ouest	99	71	0	8	0	0	0	0	99	79	25.3
Halifax (RMR)	490	389	42	56	67	45	370	204	969	694	39.6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Juin 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)
	< 200 000 \$		200 000 \$ - 249 999 \$		250 000 \$ - 299 999 \$		300 000 \$ - 399 999 \$		400 000 \$ +				
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%			
Halifax (ville)													
Juin 2008	0	0.0	0	0.0	4	17.4	6	26.1	13	56.5	23	505,000	520,130
Juin 2007	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	28.6	5	71.4	7	--	--
Cumul 2008	0	0.0	0	0.0	12	16.0	19	25.3	44	58.7	75	445,000	479,493
Cumul 2007	1	2.5	0	0.0	5	12.5	14	35.0	20	50.0	40	402,500	457,700
Dartmouth (ville)													
Juin 2008	12	50.0	6	25.0	4	16.7	1	4.2	1	4.2	24	202,350	222,933
Juin 2007	0	0.0	1	20.0	1	20.0	3	60.0	0	0.0	5	--	--
Cumul 2008	51	64.6	8	10.1	15	19.0	4	5.1	1	1.3	79	225,900	215,585
Cumul 2007	8	12.3	9	13.8	33	50.8	15	23.1	0	0.0	65	285,900	278,003
Bedford-Hammonds Plains													
Juin 2008	1	8.3	0	0.0	0	0.0	5	41.7	6	50.0	12	404,500	453,658
Juin 2007	0	0.0	1	4.5	4	18.2	10	45.5	7	31.8	22	365,000	381,882
Cumul 2008	1	1.2	6	7.1	14	16.7	34	40.5	29	34.5	84	366,000	406,749
Cumul 2007	1	1.2	7	8.3	15	17.9	35	41.7	26	31.0	84	372,450	412,917
Sackville													
Juin 2008	0	0.0	0	0.0	2	100.0	0	0.0	0	0.0	2	--	--
Juin 2007	0	0.0	0	0.0	1	50.0	1	50.0	0	0.0	2	--	--
Cumul 2008	1	4.8	6	28.6	9	42.9	4	19.0	1	4.8	21	255,000	278,576
Cumul 2007	2	10.5	3	15.8	11	57.9	3	15.8	0	0.0	19	265,000	260,605
Fall River-Beaver Bank													
Juin 2008	1	11.1	2	22.2	1	11.1	3	33.3	2	22.2	9	--	--
Juin 2007	2	15.4	2	15.4	1	7.7	6	46.2	2	15.4	13	325,000	316,838
Cumul 2008	7	8.3	14	16.7	13	15.5	32	38.1	18	21.4	84	323,500	335,707
Cumul 2007	17	23.6	8	11.1	13	18.1	31	43.1	3	4.2	72	294,000	285,281
Comté de Halifax, secteur Est													
Juin 2008	18	66.7	3	11.1	4	14.8	0	0.0	2	7.4	27	187,000	199,252
Juin 2007	5	35.7	0	0.0	2	14.3	7	50.0	0	0.0	14	307,350	257,393
Cumul 2008	33	64.7	4	7.8	11	21.6	1	2.0	2	3.9	51	185,900	193,586
Cumul 2007	19	34.5	4	7.3	14	25.5	18	32.7	0	0.0	55	279,900	253,275
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Juin 2008	3	15.8	3	15.8	7	36.8	6	31.6	0	0.0	19	289,000	275,937
Juin 2007	1	7.1	1	7.1	6	42.9	2	14.3	4	28.6	14	294,000	529,411
Cumul 2008	11	10.8	10	9.8	31	30.4	40	39.2	10	9.8	102	298,500	325,493
Cumul 2007	14	19.4	11	15.3	16	22.2	22	30.6	9	12.5	72	284,950	331,265
Halifax (RMR)													
Juin 2008	35	30.2	14	12.1	22	19.0	21	18.1	24	20.7	116	277,900	315,907
Juin 2007	8	10.4	5	6.5	15	19.5	31	40.3	18	23.4	77	325,900	376,256
Cumul 2008	104	21.0	48	9.7	105	21.2	134	27.0	105	21.2	496	305,950	338,227
Cumul 2007	62	15.2	42	10.3	107	26.3	138	33.9	58	14.3	407	298,900	330,321

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	juin 2008				juin 2007				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	149	286,744	99	906	178	264,890	76	802	-16.3	8.3	30.3	13.0
Dartmouth (ville)	222	217,173	77	670	187	208,415	70	601	18.7	4.2	10.0	11.5
Bedford-Hammonds Plains	71	295,154	86	446	97	291,168	75	357	-26.8	1.4	14.7	24.9
Sackville	57	181,522	61	154	68	168,293	63	159	-16.2	7.9	-3.2	-3.1
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	61	210,011	66	387	69	208,438	86	331	-11.6	0.8	-23.3	16.9
Comté de Halifax, secteur Est	38	172,700	84	345	44	158,049	86	309	-13.6	9.3	-2.3	11.7
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	68	166,341	80	453	74	157,708	80	363	-8.1	5.5	0.0	24.8
Fall River-Beaver Bank	66	267,097	80	279	67	222,046	69	247	-1.5	20.3	15.9	13.0
Halifax CMA	732	232,996	81	3640	784	221,550	75	3169	-6.6	5.2	8.8	14.9
Sous-marché	Cumul 2008				Cumul 2007				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	885	273,403	99		955	251,546	94		-7.3	8.7	5.3	
Dartmouth (ville)	1,003	204,776	79		997	194,637	84		0.6	5.2	-6.0	
Bedford-Hammonds Plains	388	292,025	90		486	271,282	92		-20.2	7.6	-2.2	
Sackville	277	175,551	67		322	157,888	69		-14.0	11.2	-2.9	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	290	227,619	82		320	210,540	88		-9.4	8.1	-6.8	
Comté de Halifax, secteur Est	186	185,544	99		193	186,192	105		-3.6	-0.3	-5.7	
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	304	166,210	80		354	152,156	91		-14.1	9.2	n/a	
Fall River-Beaver Bank	261	249,977	84		303	222,588	92		-13.9	12.3	-8.7	
Halifax CMA	3,594	229,710	86		3930	214,142	89		-8.5	7.3	-3.2	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Juin 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6.50	6.65	131.4	109.7	208	4.6	69.8	664
	Février	679	6.50	6.65	131.4	110.6	208	4.5	69.8	670
	Mars	669	6.40	6.49	131.4	111.4	208	4.6	69.7	678
	Avril	678	6.60	6.64	133.1	111.9	207	5.0	69.8	682
	Mai	709	6.85	7.14	139.4	112.5	207	5.5	69.9	687
	Juin	715	7.05	7.24	139.4	112.5	206	5.8	69.9	689
	Juillet	715	7.05	7.24	139.6	112.4	206	6.1	70.1	690
	Août	715	7.05	7.24	139.8	112.2	207	6.2	70.4	697
	Septembre	712	7.05	7.19	140.2	112.6	209	6.0	70.9	700
	Octobre	728	7.25	7.44	140.2	112.3	211	5.4	70.9	698
	Novembre	725	7.20	7.39	145.1	113.1	211	5.0	70.6	694
	Décembre	734	7.35	7.54	145.1	113.1	211	4.5	70.4	690
2008	Janvier	725	7.35	7.39	146.4	112.9	210	4.5	70.0	690
	Février	718	7.25	7.29	146.4	113.4	210	4.4	69.9	686
	Mars	712	7.15	7.19	148.2	113.9	209	4.8	69.6	688
	Avril	700	6.95	6.99	148.2	114.8	209	4.9	69.4	693
	Mai	679	6.15	6.65	148.8	116.2	208	5.1	69.2	695
	Juin	710	6.95	7.15		116.9	208	5.4	69.4	699
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 \$ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)

IPLN : Indice des prix des logements neufs

IPC : Indice des prix à la consommation

DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL **Recherche en habitation et Technologie du bâtiment.**

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!